

## BANCA PRIVATA LEASING SPA

### Valutazione "Desk-Top"

*Eseguita con processo certificato:*



**Codice Immobile:** BPL-V03-BS-495869  
**Riferimento Pratica:** 134610  
**Intestazione Pratica:**

**Regione:** Lombardia  
**Provincia:** Brescia  
**Comune:** Brescia  
**Indirizzo:** Via Cucca, 34

(Abitanti: 189.902)

**Utilizzo:** Commerciale  
**Destinazione d'Uso:** Deposito

**Codice Perito esterno E&W:** VL0022

## CARATTERISTICHE ZONA

<b>Localizzazione:</b>	Zona Periferica
<b>Destinazione d'Uso Prevalente:</b>	Residenziale
<b>Accessibilità:</b>	Strada Urbana
<b>Trasporti Pubblici:</b>	Autobus/filobus/tram
<b>Altri Servizi:</b>	Servizi Al Consumo In Genere Servizi Pubblici
<b>Qualità Zona:</b>	Discreta
<b>Altri Elementi:</b>	-
<b>Tipo Fabbricato</b>	-

## DESCRIZIONE GARANZIA

Oggetto di stima è un magazzino di 137 mq. catastali posto al piano seminterrato, di un edificio condominiale di maggiore consistenza.

L'asset in esame ricade all'interno di un'area periferica Nord Ovest del Comune di Brescia, via Cucca al civico n.34, in un'area urbanizzata a medio alta densità edilizia, raggiungibile attraverso mezzi privati tramite strada urbana e mezzi pubblici quali autobus.  
Sufficiente presenza nelle immediate vicinanze di negozi e servizi di prima necessità.

## DATI CATASTALI

<b>Tipo Regime:</b>	Catastale
<b>Tipo Particella:</b>	-
<b>Numero Particella:</b>	-
<b>Microzona:</b>	10

Pr.	Descrizione	T.C.	Foglio	Mapp./P.Ed.	Sub.	Piano	Z.C.	Cl.	Cat.	Cons.	Cons.MQ	Rendita
1	Deposito	CF	9	1283	24	S1	-	6	C/2	137 Mq	158,00	€ 297,17

&gt;&gt; SEGUE &gt;&gt;

Pr.	Descrizione	Note
1	Deposito	-

**NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE**
**COMUNE**
**BRESCIA**
**NR. ABITANTI**
**189,902**
**RESIDENZIALE**

Anno	Monolocali	Piccola	Medio-Piccola	Media	Grande	NC	TOTALE
2013	109	284	263	524	177	21	1,379
2014	100	317	276	580	212	32	1,517
2015	120	338	336	651	229	55	1,729
2016	177	423	364	744	247	225	2,180
2017	169	643	701	432	339	0	2,284
2018	181	697	741	430	353	0	2,402
<b>MEDIA</b>	143	450	447	560	260	56	

**COMMERCIALE**

Anno	Ist.Credito	Uffici	Negozi Lab.	Cent.Comm.	Alberghi	Capannoni	Industrie	TOTALE
2013	2	116	103	11	0	7	11	249
2014	2	128	108	15	0	12	26	290
2015	1	91	116	10	1	8	20	248
2016	0	155	135	22	0	24	11	347
2017	3	134	149	13	1	0	0	300
2018	6	96	167	16	2	133	35	456
<b>MEDIA</b>	2	120	130	14	1	31	17	

**COMMERCIALIZZITÀ**

<b>Profilo Acquirente:</b>	Utilizzatore
<b>Grado di Commercialità:</b>	Sufficiente
<b>Tempo di Rivendita:</b>	-

**INDAGINE DI MERCATO**

Descrizione	IN VENDITA		
	Valore al Mq.		Medio Ponderato
	Minimo	Massimo	
Deposito	€ 461,54	€ 708,74	€ 624,24

**CALCOLO CONSISTENZE**

(DPR 138/98)

Pr.	Descrizione	Piano	Q.tà	Sup. Lor. Arr.	% Ragg.	Sup. Virt. Arr.	Valore MQ.	Valore Totale
1	Deposito	S1	-	137,00	100,00	137,00	€ 550,00	€ 75.350,00
<b>TOTALE:</b>			<b>-</b>	<b>137,00</b>		<b>137,00</b>		<b>€ 76.000,00</b>

**VALORE DI MERCATO - OMV**

	Superficie Virtuale	Valore al Mq.	Valore Totale
<b>TOTALE:</b>	<b>137,00</b>	<b>€ 550,00</b>	<b>€ 75.350,00</b>

Costi di Ripristino Difformità: € 0,00

**TOTALE IN C.T.: € 75.350,00**
**VALORE FORZATO DI VENDITA - FSV**

**Il prezzo conseguibile dall'alienazione dell'immobile entro un tempo limitato e insufficiente a un'adeguata promozione del cespite.**

<b>Sconto:</b>	<b>25,00 %</b>
<b>Totale Arrotondato:</b>	<b>€ 56.512,50</b>

**OSSERVAZIONI GENERALI**
**CONSISTENZE:**

Vista l'impossibilità di effettuare il sopralluogo interno presso l'immobile oggetto di perizia, si considerano le superfici ricavate dalla visura catastale.

**IPOTESI:**

- Si ipotizza un grado manutentivo e conservativo normale ed ordinario.
- Si procede considerando l'unità "libera", senza contratti di locazione in essere ed effettuando una valutazione comparativa di mercato.

**SVILUPPO VALUTAZIONE**

Profilo acquirente: Utilizzatore

La valutazione è stata condotta utilizzando il metodo comparativo, utilizzando immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto al subject. In relazione ai comparativi indicati si ritiene opportuno applicare un valore di 675,00 euro/mq.

**NOTE CONCLUSIVE**

I valori OMV, FSV e FJV sono riferiti ad un soggetto con profilo Utilizzatore.

Il valore FJV è stato determinato nell'ipotesi che il valore base d'asta sia pari al valore OMV stimato.

**INDAGINE DI MERCATO**

Appendice 1

**DEPOSITO**

	Fonte	Tipo Comp's	Tipo Zona	Indirizzo	Stato
1	Agenzia Del Territorio	Valore Minimo Omi	Periferica	D1	
2	Agenzia Del Territorio	Valore Massimo Omi	Periferica	D1	
3	Studio Immobiliare Quecchia S.	In Vendita	Periferica	Via Antonio Stoppani, 31	Libero
4	Affiliato Tecnocasa: Studio Im	In Vendita	Periferica	Via Torricella Di Sopra, 8	Libero
5	Affiliato Tecnocasa: Studio Im	In Vendita	Periferica	Via Del Franzone, 31	Libero

&gt;&gt; SEGUE &gt;&gt;

	Prezzo Richiesto	Mq. Lordi	Valore Mq.	% Sconto	Valore Mq. Sc.	Raffronto		Raggiungimento	Tempi
						Zona	Qualità		
1			640,00			<b>Valore Normale:</b>		648,25	
2			750,00						
3	120.000,00	123,00	975,61	20,00	780,49	+2	+3	702,44	12,00
4	75.000,00	130,00	576,92	20,00	461,54	0	0	461,54	12,00
5	130.000,00	135,00	962,96	20,00	770,37	+2	+2	708,74	12,00

<b>Valore Minimo:</b>	461,54	12,00
<b>Valore Massimo:</b>	708,74	12,00

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Appendice 3

**Foto 1:**



**Foto 2:**



**Foto 3:**



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Appendice 3

**Foto 4:**



**Foto 5:**



**Foto 6:**



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Appendice 3

**Foto 7:**



**Foto 8 - Mappa:**



**Foto 9 - Mappa Satellite:**





## VISURA CATASTALE



Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: **23/02/2022**  
Ora: **15:06:35**  
Numero Pratica: **T254695/2022**  
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **23/02/2022**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/02/2022**

**Dati identificativi:** Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**  
Sez. Urb. **FIU Foglio 9 Particella 1283 Subalterno 24**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 297,17**  
Zona censuaria **3**,  
Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **6**, Consistenza **137 m<sup>2</sup>**

**Indirizzo:** VIA CUCCA n. 34 Piano S1

**Dati di superficie:** Totale: **158 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/07/2021 Pratica n. BS0103348 in atti dal 02/07/2021 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 103348.1/2021)

> **Dati identificativi**

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**  
Sez. Urb. **FIU Foglio 9 Particella 1283 Subalterno 24**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

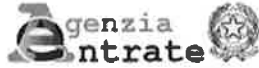
Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**  
Foglio **59 Particella 93**

> **Indirizzo**

VIA CUCCA n. 34 Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/07/2021  
Pratica n. BS0103348 in atti dal 02/07/2021  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 103348.1/2021)

## VISURA CATASTALE



**Direzione Provinciale di Brescia**  
**Ufficio Provinciale - Territorio**  
**Servizi Catastali**

Data: **23/02/2022**

Ora: **15:06:35**

Numero Pratica: **T254695/2022**

Pag: **2 - Fine**

### > **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 297,17**  
Zona censuaria 3,  
Categoria **C/2<sup>al</sup>**, Classe **6**, Consistenza **137 m<sup>2</sup>**

SCRITTURA PRIVATA del 30/04/1986 in atti dal  
16/09/1989 (n. 8643/1986)

### > **Dati di superficie**

Totale: **158 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
01/01/1964, prot. n. 14204

### > **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. PRIVATA LEASING - S.P.A.**  
**(CF 01307450351)**  
Sede in REGGIO NELL'EMILIA (RE)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 28/12/2007 Pubblico ufficiale RIZZONELLI  
GIAMMATTEO Sede BRESCIA (BS) Repertorio n.  
10483 - COMPRAVENDITA Nota presentata con  
Modello Unico n. 2777.1/2008 Reparto PI di BRESCIA  
in atti dal 25/01/2008

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

### *Legenda*

*a) C/2: Magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unita' immobiliare abitativa*